PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

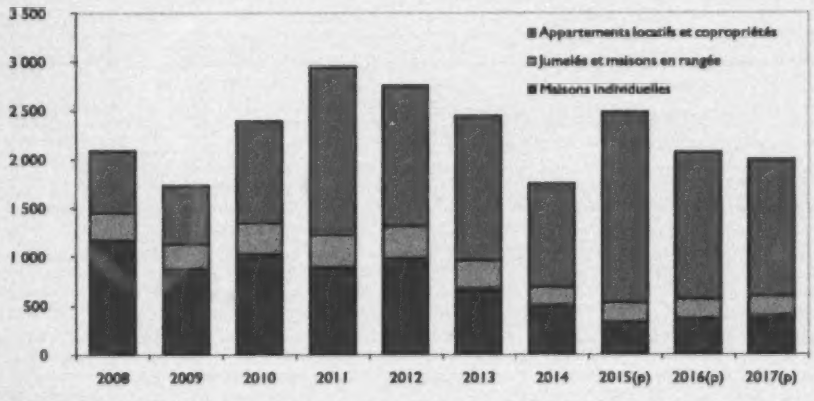
Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants[1]

- Pendant la période visée par les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera supérieur à 2 000
- Les taux d'inoccupation et les loyers augmenteront légèrement
- Les ventes MLS® devraient rester stables, mais sous leur moyenne de dix ans
- La majorité des nouvelles habitations en 2016 et en 2017 seront des logements collectifs

Figure 1

Construction selon le type de logement
par année, RMR de Halifax



Source et prévisions : SCHL

[1] Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 28 septembre, 2015.

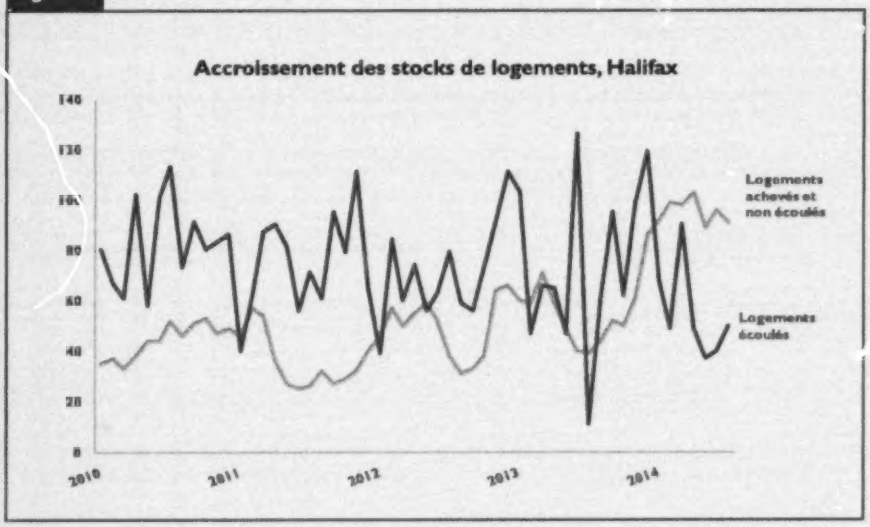
Table des matières

1 Faits saillants
2 Le nombre de mises en chantier d'habitations se maintiendra au-dessus de 2 000 unités à Halifax
4 Les prix MLS® monteront, et les ventes demeureront stables
5 Les mises en chantier d'appartements devraient demeurer stables pendant la période visée par les prévisions
6 Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
8 Resumé des prévisions
9 Définitions et méthodes d'enquête
11 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL

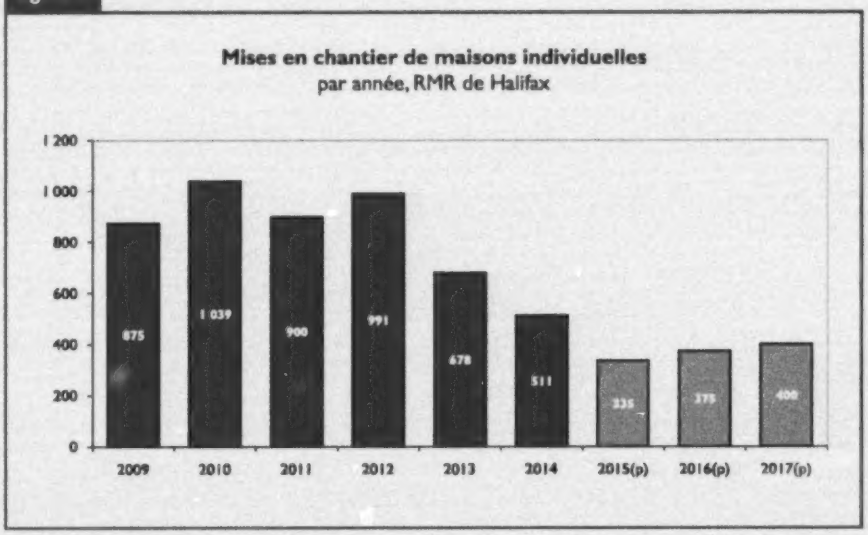
Le nombre de mises en chantier d'habitations se maintiendra au-dessus de 2 000 unités à Halifax

Le nombre de mises en chantier d'habitations se maintiendra au-dessus de 2 000 unités à Halifax en 2016 et en 2017. Au cours des trois premiers trimestres de 2015, plus de 2 295 habitations ont été mises en chantier, ce qui contraste nettement avec le total de 1 757 enregistré pour l'ensemble de l'année 2014. Dans le contexte d'une certaine robustesse des facteurs démographiques et économiques fondamentaux cette année, les promoteurs d'appartements construits expressément pour la location profitent pleinement des bas taux d'intérêt et des taux d'inoccupation relativement stables, malgré la croissance de l'univers des appartements. La construction de logements locatifs devrait demeurer forte tout au long de l'horizon prévisionnel. Les mises en chantier de maisons individuelles, pour leur part, devraient évoluer en sens inverse. Le marché des maisons individuelles a en effet commencé à faiblir en 2013 (678 mises en chantier), puis il a continué à se replier en 2014 (511 mises en chantier). Cette tendance descendante se prolongera au moins jusqu'en 2017, puisqu'on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles demeureront sous les 400 unités par an au cours des trois prochaines années.

Selon les prévisions, le total des mises en chantier se chiffrera à 2 485 en 2015, à 2 075 en 2016 et demeurera stable, à 2 000 unités, en 2017. Pendant la période prévisionnelle, en moyenne 80 % des habitations dont on entamera la construction seront des appartements. Il y a lieu de s'attendre à ce que les mises en chantier d'appartements locatifs se concentrent encore plus qu'en 2015 dans les noyaux urbains comme la péninsule et la ville de Dartmouth. Les possibilités de développement dans ces zones ouvriront aussi la voie à la construction de logements en copropriété pendant la période visée par les prévisions.

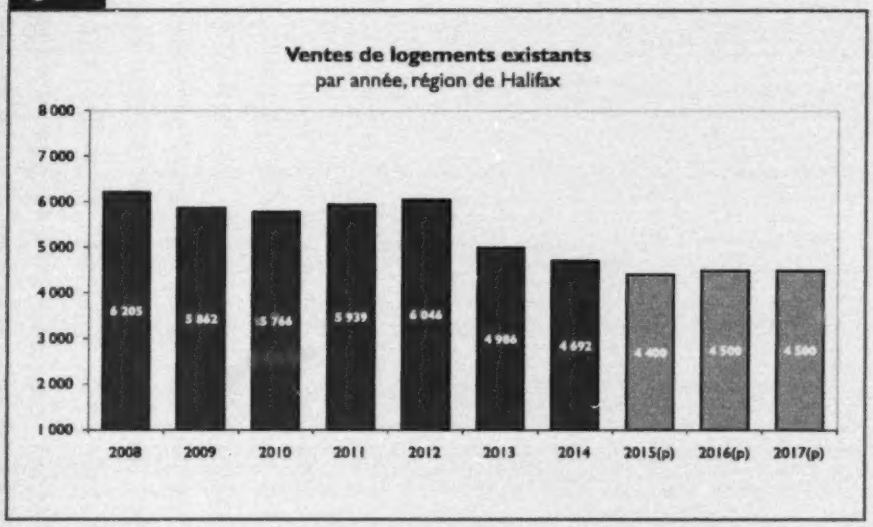
La baisse des mises en chantier de maisons individuelles s'est poursuivie cette année, après deux années déjà au ralenti. Leur nombre était inférieur de 30 % à sa moyenne de dix ans (991) et il devrait demeurer bas tout au long de la période à l'étude. Par conséquent, le nombre mensuel moyen de maisons individuelles en

Figure 3



Source et prévisions : SCHL

Figure 4

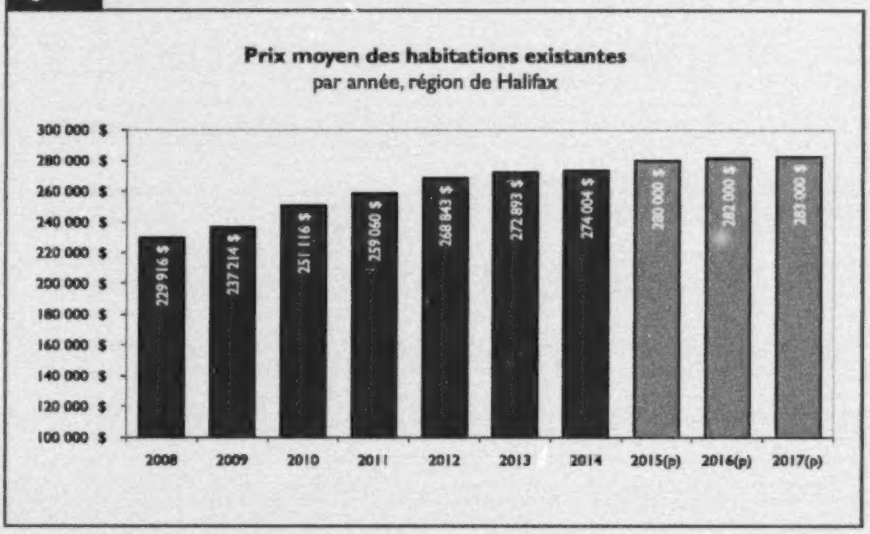


Source : Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble
Prévisions : SCHL

construction est descendu à 366 dans les 24 derniers mois, après s'être établi à 619 durant les deux années précédentes. Le ralentissement de l'activité est attribuable au gonflement des stocks d'habitations non écoulées (c.-à-d. invendues), qui a atteint 103 unités en avril 2014, avant de descendre graduellement sous la barre des 80 unités. Même si cela représente une baisse du stock de l'ordre de 30 %, on n'avait pas vu le nombre de maisons individuelles non écoulées s'élever à 60 à Halifax depuis les niveaux annuels moyens très supérieurs à 1 100 du début des années 2000. Cela pourrait donner à penser que les prix subissent aussi une certaine pression à la baisse. En fait, le prix médian et le prix moyen des maisons individuelles ont monté en 2015, ce qui indique une hausse générale de l'activité dans la catégorie des habitations les plus chères. Le prix médian depuis le début de 2015 s'est établi à 399 000 $ et le prix moyen, à 446 526 $, une hausse de plus de 5 % dans les deux cas par rapport à l'an passé. Le nombre de logements écoulés n'a été que de 263, mais comme 36,5 % de toutes les nouvelles habitations se situaient dans les fourchettes supérieures à 450 000 $, la préférence pour les habitations luxueuses est claire. On sait qu'il se construit moins de maisons sans commande dans les fourchettes supérieures, les acheteurs de ces propriétés souhaitant donner leur idée sur la décoration et la finition. Comme il y a eu moins de ventes dans la fourchette de prix de 400 000 à 450 000 $, l'activité se polarise dans les segments de prix inférieurs à la moyenne et supérieurs à la moyenne.

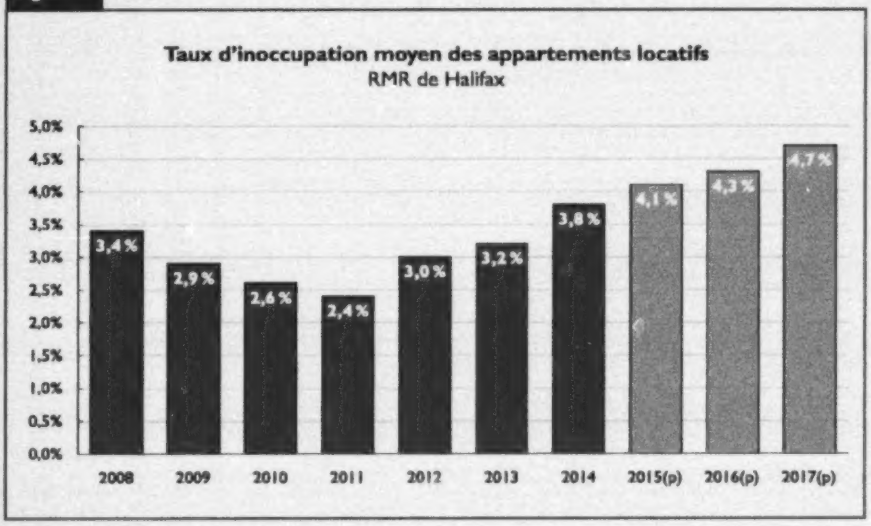
L'écart entre les prix du neuf et ceux de l'existant a contribué au recul du marché des maisons individuelles. Cet écart s'est creusé de 25 % au cours des cinq dernières années, après s'être accru de 9 % dans les cinq années précédentes. La croissance de l'emploi et de la population enregistrée en 2015 soutiendra le secteur de l'habitation, mais on s'attend à ce qu'en raison de l'écart de prix, certains acheteurs potentiels se détournent du marché des maisons individuelles neuves. Ceux-ci pourraient préférer attendre ou opter pour une habitation existante. À la lumière de ce qui vient d'être dit, on devrait dénombrer 335 mises en chantier de maisons individuelles en 2015.

Figure 5



Source: Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble
Prévisions : SCHL

Figure 6



Source et prévisions : SCHL

Les prévisions indiquent que les constructeurs couleront les fondations de 375 maisons individuelles en 2016, puis de 400 en 2017. La croissance des prix se poursuivra dans les segments de marché les plus chers, ce qui engendrera une pression à la hausse sur les prix médians.

La construction de plus de 1 650 appartements a été entamée de janvier à août 2015. La majorité des appartements mis en chantier continuent d'être destinés à la location, mais plus de 378 logements en copropriété ont été commencés depuis le début de l'année, ce qui fait de la présente année celle où l'activité a été la plus forte depuis 2005. La construction d'appartements a été soutenue dans la zone la plus densément peuplée, les fondations de plus de 1 350 unités ayant été coulées dans les villes de Halifax et de Dartmouth. Plus précisément, 1 119 unités ont été mises en chantier dans la péninsule, 201 dans la ville de Dartmouth, 208 à Bedford-Hammonds Plains et 121 à Sackville. Le développement devrait continuer à s'intensifier dans la péninsule en 2016 et en 2017. On s'attend en effet à l'ouverture des chantiers d'un certain nombre de grands ensembles, ce qui contrastera avec les années précédentes, où la construction était plus concentrée en périphérie.

La hausse des mises en chantier d'appartements a aussi coïncidé avec une augmentation marquée du nombre d'unités en construction. En août 2015, plus de 2 896 appartements étaient en construction dans la RMR, dont 616 destinés à la copropriété et 2 280 appartements locatifs. La demande, qui maintient la construction locative supérieure à sa moyenne récente, continue d'être soutenue par un segment croissant de la population vieillissante qui opte pour un logement plus petit. En conséquence, on peut s'attendre à 1 500 mises en chantier d'appartements en 2016 et à 1 400 en 2017. Ce niveau de construction se traduira par une répartition de l'activité fortement axée sur les appartements, lesquels représenteront environ 80 % de tous les logements mis en chantier.

Les prix MLS® monteront, et les ventes demeureront stables

Pour une troisième année d'affilée, le marché de la revente est demeuré faible par rapport aux années antérieures. Le mouvement de repli jusqu'à 4 692 ventes en 2014 s'est poursuivi en 2015 dans tous les sous-marchés. De janvier à la fin août 2015, 3 209 ventes MLS® ont été enregistrées, une baisse de 169 d'une année à l'autre. La tendance devrait se poursuivre au quatrième trimestre de 2015, car la croissance de l'emploi et de la population n'a pas réussi à faire augmenter le volume des ventes. En conséquence, on peut s'attendre à un total de 4 400 ventes dans la RMR de Halifax en 2015.

En 2016 et en 2017, le marché de la revente réalisera des gains modestes, et le nombre de transactions s'établira à 4 500 unités annuellement. La forte demande d'appartements locatifs de la part d'une population vieillissante à la recherche de solutions de rechange à la possession d'une habitation crée des écarts sur le marché, où les vendeurs demeurent plus nombreux que les acheteurs. En conséquence, le volume de transactions demeurera stable pendant la période visée par les prévisions.

Alors que le faible volume des ventes avait coïncidé avec une hausse des inscriptions courantes dans les dernières années, le nombre d'habitations à vendre a baissé d'une année à l'autre durant la période de pointe de mai à août cette année. Un faible nombre d'inscriptions courantes peut dynamiser le marché en stimulant la croissance des prix et le rythme des ventes. Cependant, le nombre d'inscriptions courantes depuis le début de 2015 demeure de 5 à 8 % plus élevé que dans les dernières

années. Malgré la baisse du nombre d'inscriptions courantes, le marché est demeuré favorable aux acheteurs.

La croissance des prix, de 2,3 %, a été supérieure au taux d'inflation ciblé depuis le début de l'année. Le prix de vente moyen des habitations existantes se situait à 284 256 $ à la fin août cette année, contre 277 818 $ à la même période l'an passé. La vigueur relative du marché de la ville de Halifax a presque été l'unique facteur de la croissance des prix à l'échelle de la RMR, car les prix se sont accrus de 6 % et les ventes, de 1,7 % à Halifax cette année. Presque tous les autres sous-marchés ont enregistré des variations de prix entre – 1 % et +1 % cette année; par contre, les prix ont baissé de 6,9 % dans l'Est du comté de Halifax. On peut s'attendre à une croissance des prix de 2,2 % cette année dans la RMR, pour un prix moyen de 280 000 $. Dans le contexte de faible volume de ventes prévu pour 2016 et 2017 et de prévisions encore modérées au chapitre de l'emploi, le prix moyen des habitations existantes devrait monter à 282 000 $ en 2016 et à 283 000 $ en 2017.

Les mises en chantier d'appartements devraient demeurer stables pendant la période visée par les prévisions

On prévoit que les mises en chantier d'appartements atteindront un niveau qui ne s'était pas vu depuis le début des années 1970, lorsqu'on en dénombrait entre 1 800 et 2 500 annuellement. La construction de 378 unités destinées à la copropriété dans la ville de Halifax cette année a diversifié les options de mode d'occupation, puisque dans les dernières années, la quasi-totalité des appartements mis en chantier étaient destinés à la location. L'important changement qui a lieu actuellement dans la composition des ménages se traduit par une demande accrue de la part des ménages vieillissants qui choisissent d'habiter dans des logements plus petits, sans entretien. C'est l'opposé de ce qui s'était produit dans les années 1970, lorsque les bébé-boumeurs ont quitté la maison familiale pour entrer sur le marché du travail. L'ampleur de ce changement se fait sentir depuis cinq ans. La croissance de 10 % de l'univers des logements locatifs depuis quatre ans, qu'on estimait à 44 423 unités à l'automne 2014, en témoigne. Il s'agit d'une tendance dont l'intensité est demeurée constante pendant ces cinq années, le nombre d'unités en construction étant rarement descendu sous la barre des 2 000. Pour replacer ces chiffres dans leur contexte, précisons que 1979 avait jusque-là été la dernière année où le nombre d'appartements en construction s'établissait à 2 000.

On peut s'attendre à ce que la construction d'appartements demeure vigoureuse au cours de l'horizon prévisionnel, quoiqu'à des niveaux inférieurs aux 1 950 mises en chantier attendues pour 2015. En 2016 et en 2017, en effet, leur niveau devrait baisser respectivement à 1 500 et à 1 400 unités, ce qui est supérieur à la moyenne de cinq ans (1 348 unités).

La récente concentration de la construction d'appartements dans les zones périphériques de la RMR de Halifax s'est aussi traduite par des occasions de développement inexploitées sur la péninsule et dans la ville de Halifax. L'univers locatif de la péninsule ne s'est accru que d'environ 700 unités au cours des cinq dernières années, dont plus de 500 ont été mises en chantier dans sa partie Sud. Depuis le début de 2015, la construction de 1 120 unités a été entamée dans l'ensemble de la péninsule, l'activité ayant eu lieu dans la partie Nord, le centre-ville et la partie Sud. La tendance à mettre l'accent sur le réaménagement dans les zones bâties se poursuivra tout au long de la période à l'étude, pendant laquelle la ville de Halifax accueillera 60 à 70 % de toute l'activité.

La demande de logements locatifs devrait demeurer forte pendant la période prévisionnelle, mais l'offre d'unités neuves suffira à répondre à la demande en 2017. En conséquence, le taux d'inoccupation dans la RMR de Halifax devrait monter quelque peu, soit à 4,1 % en 2015 et à 4,3 % en 2016. L'activité actuelle sur les chantiers de construction aura une incidence sur le taux d'occupation dans environ deux ans, de sorte que le taux d'inoccupation devrait atteindre 4,6 % en 2017.

Le loyer moyen devrait se stabiliser en fonction de l'indice des prix à la consommation durant la période visée par les prévisions. Le loyer moyen des logements de deux chambres s'établira ainsi à 1 030 $ en 2015 et à 1 055 $ en 2016. Cette tendance se poursuivra jusqu'en 2017, le loyer moyen atteignant alors 1 080 $. Le marché locatif demeurera une option concurrentielle pour les ménages souhaitant s'installer dans un logement plus petit, puisque les emplacements et les commodités sur ce marché rivalisent avec d'autres types d'habitations, comme les duplex et les maisons en rangée.

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	Le niveau d'emploi devrait croître légèrement en 2015, ce qui fera progresser la demande de toutes les options de logement.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle s'est accrue pendant les trois premiers trimestres de 2015, ce qui soutiendra quelque peu la demande de logements.
Migration nette	Un solde migratoire positif soutient la demande de logements locatifs. Le solde migratoire avec l'étranger est positif et est la principale source de croissance démographique.
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population est modéré. À long terme, il est à prévoir que le vieillissement de la population aura une incidence sur la formation de ménages et la demande de logements neufs.
Marché de la revente	La demande de propriétés existantes devrait demeurer stable, mais elle sera inférieure à sa moyenne de dix ans.
Taux d'inoccupation	L'immigration nette positive en provenance de l'étranger et le vieillissement de la population soutiendront la demande de logements locatifs. Le volume de la construction de logements locatifs à Halifax exercera vraisemblablement des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation.

Risques associés aux prévisions

Divers facteurs pourraient infirmer ces prévisions, dont les suivants :

- Une baisse prolongée des cours du pétrole pourrait entraîner une diminution du nombre de Néo-Écossais qui migrent vers d'autres régions du Canada, ce qui ferait grimper le chiffre de la population et accroîtrait la demande de logements.
- L'expansion rapide de l'univers locatif en raison des bas taux d'intérêt et de la faiblesse du dollar canadien pourrait exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation dans les deux prochaines années.
- Le raffermissement du dollar américain et l'accélération de la croissance économique aux États-Unis pourraient stimuler le tourisme et les industries exportatrices dans l'ensemble de la Nouvelle-Écosse et ainsi contribuer à la création d'emplois dans les secteurs du tourisme, de la vente au détail et de la fabrication.

Résumé des prévisions RMR de Halifax Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	991	678	511	335	-34,4	375	11,9	400	6,7
Logements collectifs	1 763	1 761	1 246	2 150	72,6	1 700	-20,9	1 600	-5,9
Jumelés	190	120	70	100	42,9	100	0,0	100	0,0
Maisons en rangée	136	167	112	100	-10,7	100	0,0	100	0,0
Appartements	1 437	1 474	1 064	1 950	83,3	1 500	-23,1	1 400	-6,7
Tous types de logement confondus	2 754	2 439	1 757	2 485	41,4	2 075	-16,5	2 000	-3,6
Prix moyen ($)									
Logements individuels	426 885	396 929	410 786	420 000	2,2	440 000	4,8	450 000	2,3
Prix médian ($)									
Logements individuels	379 900	364 450	375 450	390 000	3,9	420 000	7,7	435 000	3,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,2	2,6	0,3	0,2	-	0,0	-	0,0	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 046	4 986	4 692	4 400	-6,2	4 500	2,3	4 500	0,0
Nouvelles inscriptions MLS®	10 160	10 336	10 450	10 550	1,0	10 000	-5,2	9 800	-2,0
Prix MLS® moyen ($)	268 843	272 893	274 004	280 000	2,2	282 000	0,7	283 000	0,4
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,0	3,2	3,8	4,1	0,3	4,3	0,2	4,7	0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	954	976	1 005	1 030	2,5	1 055	2,4	1 080	2,4
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	221 700	222 300	223 300	224 500	0,5	226 000	0,7	227 000	0,4
Croissance de l'emploi (%)	1,1	0,3	0,4	0,5	-	0,7	-	0,4	-
Taux de chômage (%)	6,2	6,5	6,1	6,6	-	6,6	-	6,4	-
Migration nette	3 040	2 018	3 332	3 000	-10,0	3 000	0,0	3 000	0,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

** Variation supérieure à 200 %

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

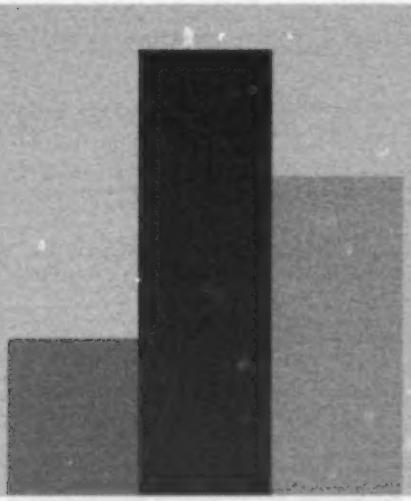
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64269_2015_B02